SENADO

SECRETARIA

DIRECCION GENERAL DE COMISIONES

XLIVa. LEGISLATURA
PRIMER PERIODO

COMISION DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DISTRIBUIDO Nº 380 DE 1995

SETIEMBRE DE 1995

SIN CORREGIR POR LOS ORADORES

BANCO CENTRAL DEL URUGUAY

Préstamos Hipotecarios

Versión taquigráfica de la sesión de la Comisión del día 5 de setiembre de 1995

A S I S T E N C I A

Preside	: Senador Carlos Garat
Miembros	: Senadores Alberto Couriel, José Hualde, Luis Hierro López, Wilson Sanabria y Albérico César Segovia.
Invitados especiales	: Presidente, Director y Gerente del Area de Estudios y Regulación del Sistema Financiero del Banco Central del Uruguay, contadores Ricardo Pascale, Mario Bucheli y Carlos Olivero, repectivamente y analista Ana Ibarra.
Secretario	: Luis Berrutti
Ayudante de Comisión	: Alfredo O. Brena

SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 14 y 34 minutos).

La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial del Senado recibe hoy con mucho gusto al Presidente del Directorio del Banco Central del Uruguay, contador Pascale, al señor Buchelli y asesores.

La razón de la convocatoria es hablar sobre el proyecto de ley enviado por el Poder Ejecutivo, que se encuentra a consideración de esta Comisión, así como también sobre ciertas preocupaciones que existen en este ámbito en relación con el tema.

SEÑOR PASCALE.- Como es habitual, es un placer para nosotros encontrarnos hoy en esta Comisión.

En principio, realizaremos un breve comentario sobre el proyecto de ley en cuestión y luego estaremos a disposición de los señores Senadores para intercambiar ideas al respecto.

En opinión del Banco Central del Uruguay, esta iniciativa, en términos globales, no ofrece comentarios adversos así como tampoco ninguna observación. Asimismo, nos parece razonable la idea de extender esto a los Bancos, Casas Financieras, etcétera.

A continuación, voy a realizar un par de comentarios que no hacen al fondo del asunto, sino, eventualmente a la presentación normativa. En esta norma se dice: "Facúltase a los Bancos, Casas Financieras y Cooperativas de Ahorro y Crédito". Se me ocurre que puede haber otras instituciones financieras tales como los Bancos de inversión, que podrían no quedar comprendidas en este proyecto de ley. Si ese es el sentir del Parlamento, está bien; pero, por lo menos, deseo dejar sentado que si no fuera esa la intención del Poder Legislativo, la redacción debería orientarse más a señalar las empresas de intermediación financiera en términos más genéricos, de modo de contemplar a todas las demás.

Otro comentario que podría resultar de interés tiene que

ver con el siguiente texto: "Facúltase a los Bancos y Casas Bancarias a otorgar préstamos hipotecarios"; en realidad, esto es algo que hoy en día ya pueden hacer. La redacción de la disposición "engancha" con el artículo 2º y, después de una coma, se dice "conforme a las normas siguientes". De esa forma alguien puede pensar que no estaban facultados; sin embargo, para lo que no lo estaban era para hipotecar bienes futuros a construir.

Estos son los dos comentarios que deseaba realizar. Como los señores Senadores pueden observar, no tienen que ver con aspectos sustanciales. Reiteramos que no tenemos ningún inconveniente en lo que respecta a esta norma y, desde ya, estamos a las órdenes de los integrantes de esta Comisión para responder a las interrogantes que deseen formular.

SEÑOR HIERRO LOPEZ.- El proyecto de ley original hace referencia a las entidades comprendidas en el artículo 28 de la Ley de Intermediación Financiera, supuestamente porque de esa forma se habilita el mecanismo de controles del Banco Central del Uruguay.

La Comisión ha recibido una serie de inquietudes, algunas oficiales y otras oficiosas, de parte de otro tipo de entidades, que apuntan a saber si pueden operar en este sistema. Concretamente, me refiero a los consorcios y —esto es oficioso— a las Cajas Notarial y Bancaria. Algunos señores Senadores han hecho consultas referidas a las Administradoras de Fondos de Previsión. En este sentido, debemos decir que la ley que acabamos de votar no habilitaría a que esos Fondos operen de esta manera.

Comprendo que las autoridades del Banco Central del Uruguay no tienen por qué dar una opinión definitiva sobre el tema en esta instancia, pudiéndonos brindar su visión general posteriormente. Sin embargo, me gustaría avanzar un poco en algunos puntos de vista al respecto.

SEÑOR PASCALE.- Es claro para nosotros el caso a que hace referencia el señor Senador Hierro López de algunas otras instituciones financieras. Pero en este momento no tenemos posición sobre el tema de las aseguradoras vinculadas a la seguridad social, ya que habría que estudiarlo un poco más.

No pasa lo mismo con los consorcios porque tienen muy tipificado el activo.

SEÑOR HIERRO LOPEZ.- Aclaro que mi posición es contraria a esa eventualidad; lo que sucede es que algunos Legisladores ya hicieron la consulta. Entonces, ¿el Banco Central, en principio, no tendría inconveniente en aceptar los consorcios privados o, por ejemplo, las Cajas paraestatales Bancaria o Notarial?

SEÑOR PASCALE.- Con respecto a las Cajas paraestatales debe opinar el Senado de la República, ya que están fuera del ámbito de competencia del Banco Central. Personalmente, no veo mayor inconveniente, pero estoy hablando como un ciudadano común. Repito que tenemos una clara posición con respecto a las empresas de intermediación financiera, pero lo demás es un tema de decisión de estrategia política global.

SEÑOR COURIEL.- No sé si por Ley Orgánica pueden dar préstamos. Por otra parte, quiero saber a qué tipo de consorcios se refiere.

SEÑOR HIERRO LOPEZ.- Ha sido distribuida la fotocopia de una nota presentada por "Consorcio", que es una entidad privada de financiamiento y ahorro en diversos rubros. Personalmente, me refería a ese caso en particular.

SEÑOR OLIVERO.- Las administradoras de un consorcio son un tipo de empresa de intermediación financiera que, como decía el contador Pascale, eventualmente podrían encarar el mismo tipo de garantía hipotecaria que utilizan los Bancos para el financiamiento de bienes a construir en régimen de propiedad horizontal. Obviamente, siempre estamos hablando del tipo de empresas que están bajo la tutela o control del Banco Central.

SEÑOR COURIEL.- Da la impresión de que este proyecto de ley intenta darle participación a las instituciones de intermediación financiera privadas para construir viviendas. Cuando se hace este tipo de planteos, ¿se entiende que el tema central en la construcción de viviendas es el del financiamiento?

Por otra parte, los Bancos normalmente reciben depósitos a corto plazo, pero en este caso tendrían que prestar a largo plazo. Entonces, ¿cómo afectaría a las instituciones financieras privadas el hecho de darles esta posibilidad? Asimismo, ¿cómo se fijarían las tasas de interés de los préstamos que otorgarían los Bancos privados para la construcción de viviendas? Formulo esta pregunta porque tenemos una preocupación que aparece todos los días en la prensa. Si mal no recuerdo, hace unos cuatro años el Banco Central fijó una tasa de interés para los préstamos del Banco Hipotecario del 7 % por encima de la Unidad Reajustable, lo que me parece extraordinariamente elevado en términos reales. Quisiera saber cuál fue el objeto de fijar una tasa tan alta, ¿se quería limitar la inversión o se trataba de resolver únicamente un problema financiero del Banco Hipotecario? Digo esto porque se trató de una decisión del Banco Central. En este caso, si se le permite a la banca privada participar, ¿va a ser el mercado el que va a decidir la tasa de interés? ¿El Banco Hipotecario va a poder participar en el mercado con libertad para fijar la tasa de interés o tendrá que quedar restringido a la decisión que fijó el Banco Central de seguir prestando al 7 %?

SEÑOR PASCALE.- Con respecto a la primera pregunta del señor Senador Couriel quiero decir que, obviamente, en la vivienda el financiamiento es una variable clave para su desarrollo.

SEÑOR COURIEL.- ¿Eso quiere decir que el Banco Hipotecario está en condiciones de cumplirlo?

SEÑOR PASCALE.- No, señor Senador. Se trata de ofrecer al mercado la mayor posibilidad de financiamientos, sin perjuicio de los que ya otorga el Banco Hipotecario, que son muy importantes. Puede haber otros y no veo el motivo para restringir solamente al Banco Hipotecario este tipo de hipotecas.

SEÑOR COURIEL.- Históricamente, hubo un monopolio del Banco Hipotecario en este tema. Entonces, ¿por qué se lo queremos sacar ahora? ¿Hay un problema de financiamiento por el cual el Banco Hipotecario no está en condiciones de atender esta temática y se hace imprescindible que otros ahorros que están en instituciones privadas aprovechen esta oportunidad? No sé

si el Banco Central tendrá respuesta a estas preguntas porque tal vez este tema no esté en su órbita.

SEÑOR PASCALE.- Esto también hace a la política general de vivienda que, naturalmente, escapa a nuestra competencia.

Actualmente, los Bancos no tienen ninguna limitación para hacer préstamos hipotecarios, por lo que están en las mismas condiciones que el Banco Hipotecario.

SEÑOR COURIEL.- Salvo para construir.

SEÑOR PASCALE.- Exacto, señor Senador, por lo que habría que construir en estas condiciones. Entonces, acá se lo estaría poniendo en un pie de igualdad con el Banco Hipotecario del Uruguay, en cuanto a constituir garantías sobre bienes futuros. Por lo tanto, no se advierte una excepción específica para el Banco Hipotecario que haga méritos para orientarla en ese sentido.

En cuanto a la inquietud que hacía referencia al corto y largo plazo adelanto, desde ya, que nuestra idea general implica una opinión favorable sobre el proyecto de ley pero, seguramente, esto será motivo de análisis por parte del Banco Central, en términos de su normativa interna. Es decir, nosotros tenemos una normativa que hace a la sanidad del sistema y, dentro de lo que hace a los aspectos financieros, uno de los problemas que tendremos que solucionar es tratar de evitar que los bancos entren en descalces de plazos y demás. Esto quiere decir que si el Parlamento aprueba esta norma el Banco Central, dentro de sus competencias, reglamentará --en términos de los bancos--, el movimiento que éstos pueden tener, así como también la prudencia para llevar adelante este tipo de operaciones.

SEÑOR COURIEL.- Quisiera que se nos diera un ejemplo para entender este tipo de reglamentaciones.

SEÑOR PASCALE.- Con gusto, señor Senador. En los bancos se hacen análisis de liquidez que adoptan distintas variedades; una de las más modernas es multietápica, lo que significa realizar cortes transversales de la cartera y de los pasivos del banco, a efectos de saber dónde están las brechas de

financiamiento, en qué plazos y a cuanto ascienden. Suponiendo que se cortara transversalmente los activos y los pasivos de un banco, se observaría cuáles son, por ejemplo, a treinta días. Son formas más modernas de medir la liquidez; antiguamente, para obtener la cantidad de dinero efectivo se hacía por medio de los activos. Este procedimiento pasó, digamos, a la historia, porque ha demostrado ciertas debilidades, aunque no significa que ya no se utilice.

Por otra parte, trabajando sobre franjas, se llega a ver las brechas que tiene básicamente el banco, en qué plazos y en qué montos. Por ejemplo, el Banco Central, en este caso en que entrará en el activo en un plazo más largo, tendrá que analizar cómo se encuentra operando en esa segmentación de la Institución, por lo que establecerá un tope de riesgo para no ingresar en dificultades mayores a las esperadas. A mayor abundamiento, podríamos decir que hacer una hipoteca sobre un bien futuro no implica que ello sea la garantía de ese bien; esto significa que el sujeto del crédito es uno y el Banco deberá analizarlo en un contexto global y no en base al elemento de hipoteca que puede venir como algo colateral y adicional. Nos preocupa, entonces, que se actúe con mayor prudencia en el manejo de estos aspectos.

Entendemos que la tasa de interés debería estar en libertad en el mercado, ya que no queremos hacer una excepción para el sistema financiero privado.

En lo que respecta a la tasa de interés que el Banco Central le instruyó al Banco Hipotecario, debo señalar que se resolvió fijarlas sobre los préstamos marginales a partir del 1° de julio de 1991; esto es el 7% de interés sobre los reajustes de Unidades Reajustables que, a su vez, fueron sufriendo cambios por medio de los aumentos cuatrimestrales y, alguno de ellos, semestrales. Naturalmente, quien habla no se encontraba en esa época ocupando este cargo pero ha mirado los antecedentes en los que se basó aquella fijación de la tasa de interés o, por lo menos, la instrucción del Banco. Básicamente, podemos decir que el respaldo de esta tasa se encontraba en el pasivo del Banco, es decir, en sus costos y, conforme a los estudios que teníamos a la vista, se buscó una que contemplara los costos de financiamiento, operativo, de insolvencia, de morosidad, etcétera; en ese

orden el Banco Central se dirigió al Banco Hipotecario en aquel momento.

Respecto a los motivos por los que el Banco Central le fijó esa tasa al Banco Hipotecario, podemos decir lo siguiente. Este ha tratado insistente y permanentemente de mejorar la situación que voy a narrar y que todavía se mantiene. Se trata de un Instituto que mantiene algunos problemas financieros, más o menos delicados, derivados principalmente de un desfase muy marcado en cuanto a los plazos de sus pasivos y activos y, sobre todo, con referencia a las monedas. Es decir que los activos del Banco básicamente son en Unidades Reajustables o sea que todos los activos y los préstamos se reajustan de acuerdo con su valor. En cuanto al pasivo del Banco, debemos decir que, aproximadamente, el 50% de financiamiento es en moneda extranjera y que sigue otro patrón de comportamiento de precios diferente al de su activo.

Por otra parte, el Banco Hipotecario mantiene una deuda con el Banco Central del orden de los U$S 300:000.000, a julio de este año. Además, tiene una deuda externa, que la consideramos --en el caso de que surjan dificultades-- como una responsabilidad final, aunque dentro de ella se cuentan depósitos de no residentes, que alcanzan aproximadamente unos U$30:000.000 y que no están incluidos en la deuda con el Banco Central.

Por lo tanto, nos encontramos con una Institución que está en pleno proceso de revigorización, fortalecimiento y ordenamiento de sus finanzas. En este sentido, creo que se han hecho grandes esfuerzos y que se seguirá persistiendo en ello. Precisamente el 7%, a la luz de las resoluciones del Banco de aquella época, obedecía a la necesidad de ir, repito, fortaleciendo la situación financiera del Banco. Probablemente, con el correr del tiempo estos descalces se irán mitigando; esto es deseable tal como también lo sería que las tasas de interés tuvieran concordancia con otras variables.

SEÑOR COURIEL.- Querría hacer dos preguntas más sobre la tasa de interés. En primer lugar, el 7% fijado por el Banco Hipotecario del Uruguay a sugerencia, o por decisión del

Banco Central, ¿trajo más morosidad, lo afectó más o lo mejoró financieramente? En segundo término, quisiera saber si el Banco Central entiende necesario mantener la tasa del 7% sugerida al Banco Hipotecario, aunque en mi opinión la siente como una obligación. A mi entender ese 7%, en términos reales de salarios medios, implica que sea muy difícil sacar un préstamo para construir vivienda. Por lo tanto, si el objetivo es construir, seguramente esta ley afectará al Banco Hipotecario puesto que habrán otras instituciones que otorguen préstamos a tasas de interés más bajas; ello puede ocasionar que el Banco Hipotecario desaparezca del mercado, con lo cual se agravará su problema financiero.

SEÑOR PASCALE.- Tengo aquí algunos datos sobre la morosidad, en términos de cómo la define el Banco Hipotecario, es decir, luego de tres meses vencida una cuota.

En lo que tiene que ver con los préstamos escriturados la morosidad, en junio de 1990 era, aproximadamente, del 15%; hoy, llega al 17%. Otro dato que poseo, con respecto a los promitentes compradores, es que la cifra ascendía al 26% en 1990 y, en julio de 1995, llegó al 28.52%.

En cinco años se aprecia un incremento no muy pronunciado de la morosidad, tal como está definida por el Banco Hipotecario. Tengo entendido que el Banco ha realizado refinanciaciones toda vez que lo ha estimado conveniente o que algún deudor haya hecho méritos, por razones específicas, en el sentido de que no podía hacer frente a la cuota.

Con respecto a la pregunta sobre el nivel de la tasa de interés, señalo que el Banco Central siempre está estudiando estos puntos. Si bien no tenemos posición tomada en ese sentido, este es uno de los temas a discutir con el nuevo Directorio del Banco Hipotecario, el que podría hacerse cargo de la Institución en un futuro cercano.

Como los señores Senadores comprenderán, fijar la tasa de interés para un préstamo a 20 años es bastante difícil, ya que las variables que entran en juego son todas aleatorias, en un mundo lleno de incertidumbre. Por ejemplo, tenemos la nómina de salarios, la tasa de interés internacional, la tasa de interés doméstica, etcétera. Si se

quiere equilibrar al Banco, habrá que ver, a la luz de nuevos supuestos, qué rasgo de razonabilidad presenta esa tasa. Se trata de estudios bastante complejos, si bien los mismos responden a fórmulas muy simples, elementales. En cuanto a la tasa interna de retorno, habría que tener un préstamo de manera de poder financiar el pasivo. El problema es que cuando fijamos esa tasa interna de retorno, debemos fijar todas esas variables: el valor de la UR, cuál va a ser el índice medio de salarios, el tipo de cambio, la devaluación, la tasa de interés internacional, etcétera. Pero, en este terreno, cuando se va más allá de los seis meses o del año, se pierde exactitud en la proyección. Probablemente, esas son cosas que tendríamos que rever periódicamente, a la luz de las nuevas coyunturas, a efectos de saber si las tasas son razonables o no.

Esta es la línea en que nos encontramos y en la que pensamos seguir, una vez instalado el nuevo Directorio sabiendo, obviamente, las dificultades que representa, técnicamente, el definir una tasa.

SEÑOR COURIEL.- El Banco Hipotecario ¿quedaría en libertad para fijar las tasas?

SEÑOR PASCALE.- No tenemos posición fijada sobre el tema. Lo que puedo decir es que al Banco Central le preocupa la sanidad del Banco Hipotecario. Esa resolución del Banco Central, que fue una instrucción particular al Banco Hipotecario, apunta a recomponer esa sanidad. Sin embargo, puede haber otras formas de trabajar, teniendo el mismo objetivo. Lo que sí es claro, es que nunca vamos a tomar una medida que coloque al Banco Hipotecario en una situación inferior en cuanto a la competitividad o que lo debilite.

SEÑOR COURIEL.- El problema es que el Banco Hipotecario tiene, evidentemente, más poder que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

SEÑOR PASCALE.- No sé; depende del tema.

SEÑOR COURIEL.- El Banco Central está preocupado por el equilibrio financiero del Banco Hipotecario; el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente está

preocupado por hacer viviendas y, de pronto, ambas políticas no se compatibilizan, razón por la cual me pregunto quién tiene más poder. Obviamente, el Banco Central.

SEÑOR SANABRIA.- Observo la importancia de este proyecto de ley ya que, en un país cuya población no crece, hay gran carencia de viviendas. Evidentemente, nos permitirá abrir el mercado y será beneficioso, incluso, para el Banco Hipotecario porque, de alguna manera, lo va a obligar a competir.

Pienso que la preocupación de todos nosotros es resolver algunos problemas existentes en esta área. Como muy bien lo decía el señor Presidente del Banco Central, en las próximas semanas, cuando asuma el nuevo Directorio, se podrán plantear temas que todos deseamos analizar, debido al problema social que significan para el país.

Reitero que este proyecto de ley abrirá el mercado de financiamiento de la vivienda, reactivará la industria de la construcción y resolverá problemas sociales importantes, creados a raíz del corrimiento poblacional que ha tenido el país --fundamentalmente en lo que tiene que ver con los servicios--, ya que la gente se ha volcado a la costa y a la frontera. Quiero expresar que si alguien mira fríamente los números en lo que respecta a la población, va a llegar a la conclusión de que no tenemos problemas de vivienda. Sin embargo, son miles las personas que carecen de ella, cosa que se ve reflejada en el Presupuesto que estudiaremos en los próximos días, donde la inversión en el área de la vivienda es muy importante, no sólo por parte del Banco Hipotecario, sino también por parte del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

En ese marco, la Comisión ha sabido tolerar la ausencia del señor Ministro del ramo, en virtud de que contaba con sobradas razones en cuanto al hecho de solicitar tiempo a fin de organizar su programa de vivienda. De la misma forma, debemos decir que el Gobierno no está en condiciones de evaluar las modificaciones que podrían plantearse en su momento.

Expreso que es muy importante la presencia del

Directorio del Banco Central, así como la aspiración que tenemos de que este proyecto se convierta en ley en los próximos meses, a efectos de reactivar la construcción y, a la vez, resolver, por medio de un mercado abierto de financiamiento, el problema de muchas familias uruguayas, que esperan por su vivienda.

El Banco Hipotecario, en los últimos días, ha puesto en funcionamiento un nuevo sistema de cofinanciamiento, en dólares. Se trata de una nueva alternativa, un nuevo aporte a la seria problemática que tiene el país, como es la de los asentamientos, que también podría comenzar a resolverse por medio de este proyecto de ley, que apunta a abrir el mercado y a que hayan nuevas posibilidades para muchas familias uruguayas.

SEÑOR SEGOVIA.- Con respecto a la tasa del 7%, que ha sido la más agresiva y ha dado lugar a tantas objeciones, me preocupa la relación que existe, y que tiene que seguir existiendo, entre el Banco Hipotecario y el Banco Central. Digo esto porque ahora se quiere conceder a ciertas Instituciones la potestad de financiación de viviendas con nuevas condiciones --sobre todo lo que tiene que ver con la Ley Nº 14.261, también llamada Ley de Alquileres, ampliada por el Capítulo III, en el que el Banco Hipotecario del Uruguay opera por un régimen especial--, cuando el manejo de las construcciones que se hicieron bajo el régimen de Promoción Privada le significó al Banco Hipotecario del Uruguay una larga experiencia de trabajo y de dificultades de control. Esto generó, en parte, ese problema financiero que padecía la Institución que, según expresa el Contador Pascale, en la actualidad mantiene una deuda muy abultada con el Banco Central del Uruguay. En ese sentido, debo decir que me resulta asombroso el volumen de las cifras mencionadas, ya que manejábamos una situación financiera del Banco Hipotecario del Uruguay que parecía más aliviada que la que nos indican estos números.

Volviendo al tema de los controles y tomando como base lo expresado por el señor Senador Sanabria en cuanto a que se abre un mercado de oferta de vivienda que, posiblemente, traería soluciones a los asentamientos, deseo decir lo siguiente. Bajo un régimen que presenta un interés tan

alto, considero que no es posible continuar abriendo ese mercado; el Banco Hipotecario del Uruguay continuará complicado con su 7% y, a la vez, con respecto a la competitividad de estas otras Instituciones, con tasas que quedarían liberadas al mercado.

Teniendo en cuenta el esquema actual del Banco Central del Uruguay y su relación con el Banco Hipotecario del Uruguay y con estas nuevas Instituciones, me parecen difíciles las posibilidades de control. Es verdad que el Banco Hipotecario del Uruguay ha desarrollado todo un sistema de trabajo a los efectos de determinar cuándo, dónde y cómo se maneja la obra, pero las otras Instituciones tendrían que disponer de mucho tiempo para poder adaptarse al mismo. No creo que ninguna institución bancaria que se lance a una operativa de este tipo, pueda ponerse en movimiento antes de los dos años. Si ello es así y las tasas de interés no bajan sensiblemente, no tendremos mayor oferta en el mercado de viviendas y mucho menos relacionada con aquellas que solucionan problemas de asentamientos, es decir, que tienen un aspecto social.

Observo que con este proyecto de ley, en el que se amplían las posibilidades de trabajo de algunos sectores, nuevamente se puede estar entrando en un camino de difícil retorno. Hago esta afirmación porque, a nivel nacional --en el interior del país, más que en Montevideo--, visualizo un tormento de irregularidades en la aplicación de esta ley. En la ciudad de Rivera, por ejemplo --y esto lo digo con seguridad, debido a que soy agrimensor--, el 98% de la propiedad horizontal construida en estas condiciones está fraguada. Pienso que esta situación se debe dar en otros departamentos y, entonces, quisiera saber qué herramientas de control tendrá el Banco Central del Uruguay ante el Banco Hipotecario del Uruguay y los distintos municipios, para que esto no se repita.

Diría que en Rivera --y esto también debe suceder en Montevideo--, las viviendas que han sido construidas en régimen de propiedad horizontal se modificaron de tal forma que su situación actual es irregular. Inclusive, muchas veces la irregularidad arranca desde que se comienza a hacer el pozo. En ese sentido, el propio Banco Hipotecario del

Uruguay, en su casa bancaria de Rivera --no ha podido solucionar el problema que tenía con respecto a ésta-- presenta irregularidades desde el comienzo de la construcción.

En resumen, con respecto a este proyecto de ley debo decir que me resulta muy inquietante el hecho de que puedan acumularse cantidad de irregularidades, que ya se manifiestan al no contar con perspectivas de control fehaciente ante la presencia de otras Instituciones. Además, ese control es absolutamente imposible de desarrollar a corto plazo.

SEÑOR HIERRO LOPEZ.- Según observo, el argumento del señor Senador Segovia sería el siguiente: en el actual sistema de monopolio, ejercido por el Banco Hipotecario del Uruguay, hay una gran cantidad de propiedades fraguadas; por esa razón, habría que tenerle temor a un régimen distinto. A mi juicio, las fundamentaciones del señor Senador no nos llevarían a esa conclusión. En todo caso, lo lógico sería tener un régimen distinto, inventar otro tipo de controles y pensar en otras soluciones. Desconozco el tema que plantea el señor Senador Segovia --quien, obviamente, tiene autoridad profesional para hacerlo-- por lo que no estoy al tanto de los detalles del mismo, pero observo que la línea argumental que él plantea llevaría a pensar que el actual sistema está equivocado en sus controles y debemos hacer otro tipo de correcciones. En mi opinión, ese no sería un elemento para desacreditar el régimen proyectado, que es distinto al actual; precisamente, el que tenemos sí ha provocado esas falsificaciones, errores o falta de controles.

SEÑOR SEGOVIA.- Lo que quise decir es que, si ante un monopolio ha resultado difícil el control, cuando se establezcan muchas Instituciones se va a multiplicar la imposibilidad de control.

SEÑOR PRESIDENTE.- Comprendo lo que han expresado los señores Senadores Hierro López y Segovia.

Más allá de que se trate de un intercambio de ideas, a todos nos interesa conocer la opinión del Directorio del Banco Central. Nos encontramos en una reunión de trabajo en

la que estamos planteando todas las dudas e inquietudes, a los efectos de que nuestros visitantes las tengan en cuenta y las analicen llegado el momento. Estamos considerando un tema muy complejo que, inclusive, afecta gran parte de la legislación ya existente al respecto.

SEÑOR PASCALE.- Deseo hacer algunos comentarios con respecto a lo expresado por el señor Senador Segovia. Al comienzo de mi exposición, respondiendo una pregunta del señor Senador Couriel, mencioné la necesidad de una reglamentación muy estricta y delicada.

Debo decir --aunque quizá esté profundamente equivocado-- que, conociendo el sistema financiero uruguayo, no creo que haya una avalancha de financiamiento, sino que será una opción más que tendrá dicho sistema. En mi opinión, este no será el tema en el que se va a concentrar la atención, sino que, a lo sumo, representará un rubro más dentro del menú de productos que ofrece, tal como el préstamo hipotecario con garantía, etcétera. En ese sentido, deberán existir controles muy severos que, a veces, escapan al sistema financiero. Probablemente, el señor Senador Segovia hacía referencia a imperfecciones notariales, administrativas o jurídicas, que en nuestra profesión las vemos desde un ángulo distinto. Por nuestra propia actividad, permanentemente vemos que una persona llega a determinada situación luego de haberse incurrido en cinco errores que nos sorprenden. En ese sentido, el Banco Central del Uruguay tratará de controlar al máximo el riesgo crediticio y, seguramente, de advertir a los demás Bancos sobre este tipo de problemas.

Respecto a otro comentario que se hizo, en cuanto a que esta norma vaya a solucionar un problema de financiamiento de las viviendas, en particular, de las clases más carenciadas, me da la sensación --aclaro que esto no tiene nada de científico, simplemente es una apreciación que me atrevo a hacer por mi experiencia en el tema-- de que esta oferta se va a orientar a otros sectores. Siguiendo el esquema que ya se venía aplicando, el tema de los subsidios y las contribuciones a las clases de menores recursos está a cargo del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y su política, por medio del Fondo de

Vivienda.

Por último quiero expresar que como no existe este mercado en la banca privada, no podemos hacer una comparación con la tasa de interés del Banco Hipotecario del Uruguay. Sin embargo, si estudiamos la performance de la banca privada en todas las otras tasas, llegamos a la conclusión de que está muy por encima de las que ofrece el Banco Hipotecario. No me atrevo a decir lo mismo respecto a este proyecto de ley de financiación, pero me sorprendería que estuvieran por debajo. En general, los bancos están prestando a tasas mucho más elevadas que las que hoy cobra el Banco Hipotecario del Uruguay, más allá de que éstas sean o no soportables. En este sentido, no quiero abrir una discusión.

SEÑOR COURIEL.- Esto no tiene nada que ver con el tema que estamos tratando, pero debo decir que la banca privada está cobrando una brutal tasa de interés en moneda nacional. En tal sentido, la sociedad espera algún tipo de intervención por parte del Banco Central del Uruguay, para tratar de atender esa problemática.

SEÑOR PASCALE.- Había una preocupación respecto a que el Banco Hipotecario del Uruguay quedara fuera de competencia y que los bancos privados cobraran menos.

En cuanto al punto mencionado por el señor Senador Couriel, debo manifestar que la tasa de interés en moneda nacional puede lucir un poco alta --y, de hecho, es así-- para las empresas que no son de primera línea. Sin embargo, quiero hacer un comentario global en el sentido de que la tasa de interés que importa en este mercado, en términos de funcionamiento del aparato productivo y del sistema, es la media que surge de la ponderación de los activos de los bancos, que están compuestos, sustantivamente, en dólares. Si hacemos el promedio ponderado de la tasa de interés que se cobra en dólares y la traducimos a moneda nacional -- teniendo en cuenta la devaluación mensual y el hecho de que el 75% u 80% de las tasas de los activos de los bancos se encuentra en moneda extranjera-- llegamos a la conclusión de que, en su conjunto, el crédito en términos reales no es tan alto como aparece en algunos de los segmentos minoritarios, como el de la moneda extranjera.

SEÑOR COURIEL.- Todo operador que busca un crédito y que trabaja para el mercado interno, se ve obligado a correr el riesgo cambiario, recibiéndolo en moneda extranjera, y esto no es menor.

SEÑOR PASCALE.- A juzgar por el comportamiento del mercado, la gente está asumiendo los riesgos bancarios.

SEÑOR SEGOVIA.- En los comentarios del señor contador Pascale hay un aspecto que nos está quedando por el camino y, aunque no lo vamos a discutir ahora, deseo mencionarlo. Me refiero a la definición de las competencias del Banco Hipotecario del Uruguay, frente a las del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Mientras eso no se clarifique, vamos a seguir en una discusión bastante complicada, aunque no por la sola presencia de este proyecto de ley, que ha sido incentivador en ese sentido.

En cuanto a la mención del señor contador Pascale respecto a que no va a haber avalancha, debo decir que, sin duda alguna, tampoco la presiento. Sin embargo, creo que sí va a existir avalancha como consecuencia de un régimen que ya está en funcionamiento. Creo que uno de los indicadores es la lista inmensa de gente proveniente del grupo "Consorcio" que está preocupada por el tema.

Generalmente vinculo todos los problemas al interior de la República y, por eso, debo decir que me parece que la visión de este proyecto de ley es montevideana y no refleja la realidad de nuestro país, donde se están dando --y se darán-- otras situaciones que no están representadas aquí. Inclusive, existen documentaciones locales que dan cuenta de empresas que están vendiendo desde el pozo, aunque nunca fueron autorizadas. Creo que esto tiene que ver con un problema de fiscalización municipal, porque en muchas ocasiones la Intendencia autoriza la construcción de las viviendas y después se encuentra con hechos consumados, porque no cuenta con mecanismos suficientes de contralor. A su vez, tiene posibilidades mínimas de hacerlo. Tan es así que en un alto porcentaje de las Intendencias del interior, la fiscalización no es técnica y, como consecuencia, se acumulan los errores.

Lamentablemente, estoy hablando de lo negativo, pero visualizo estos problemas y trato de trasmitirlos. Sobre todo, quiero hacer hincapié en el hecho de que existen algunas empresas que están abusando de esta situación desde antes y otras que advirtieron esa posibilidad en la actualidad. Es así que se está construyendo y vendiendo en el pozo, con las mismas potestades que el Banco Hipotecario pero, obviamente, bajo un régimen fraudulento, tal como decía el señor Senador Hierro López. Es necesario, pues, instrumentar otros controles para solucionar el problema.

Quisiera conocer la opinión del Directorio del Banco Central del Uruguay en cuanto a si no sería más fácil transitar el camino luego de definir las competencias que tiene el Banco Hipotecario del Uruguay, encargado del financiamiento de las viviendas, y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, con otras potestades complementarias.

SEÑOR PASCALE.- Voy a hablar en mi calidad de funcionario del Banco Central del Uruguay. Obviamente, el tema de la vivienda excede ampliamente nuestras competencias, no sólo jurídicas, sino también técnicas. Al respecto, mi impresión es que cuanto más funciones bancarias tenga el Banco Hipotecario, mejor será. Al mismo tiempo es conveniente contar con los mecanismos correspondientes como ser, Ministerio de Vivienda, Fondo Nacional de Vivienda, etcétera, para llevar a cabo todos los programas de financiamiento que en esta materia el Gobierno o el Ministerio estimen conveniente realizar, a efectos de resolver necesidades de otra índole.

Personalmente tengo la sensación de que el Banco Hipotecario del Uruguay debe perfilarse, cada vez más, como un organismo que esté lejos del subsidio —esto pertenece a otro ámbito— funcionando fundamentalmente como institución financiera, restableciendo su equilibrio en esta materia. La idea es que el Estado tenga un banco fuerte y que a la vez cuente con otros mecanismos que se otorguen a los efectos de solucionar necesidades vigentes que no competen tanto a una institución bancaria. Sintetizando quiero señalar que no observamos que sea viable un banco operando para resolver problemas de vivienda, por ejemplo, vía subsidio, sino que lo miramos más como un banco. Es más, si la ley ha creado un

Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, éste a su vez tendría que contar con la administración de algunos fondos resolviendo así los problemas específicos que tenga el país y las prioridades que se fijen los Legisladores y el Gobierno para solucionar algunas situaciones.

Reitero que todo esto lo digo desde el ángulo muy humilde de un funcionario del Banco Central del Uruguay, y sin ser un experto en el tema; sin embargo, en lo personal me agradaría que el Banco Hipotecario del Uruguay fuera un banco muy eficiente y operativo que funcione con agilidad y solvencia y con todos sus equilibrios financieros y económicos resueltos.

SEÑOR SEGOVIA.- No creo que esa cifra los deje a ustedes atados durante mucho tiempo.

SEÑOR PASCALE.- Para nosotros esto es motivo de una gran preocupación porque el señor Senador comprenderá que para nosotros la cantidad de U$S 300:000.000 es importante ya que vamos registrando los intereses y no es bueno que el Banco Central pierda. En estos temas no hay muchos milagros y conviene que las instituciones financieras operen para lo que fueron creadas que es para intermediar financieramente.

Por otro lado, tengo la sensación de que la resolución de problemas de distribución del ingreso es muy loable, pero hay otros mecanismos o vehículos más idóneos y menos costosos para la sociedad en su conjunto, que operar a través de la banca.

SEÑOR COURIEL.- Muchas veces el Banco Central del Uruguay usó a otras institución para resolver sus propios problemas financieros. Concretamente, en él año 1982 esta institución utilizó al Banco Hipotecario del Uruguay para que trajera préstamos y así poder utilizarlos en aquel momento difícil de "la tablita". A raíz de ello el Banco Hipotecario quedó endeudado, al igual que otras instituciones.

En consecuencia, la vida es cambiante, las consideraciones políticas son inevitables y ojalá se pudieran subsanar.

ls.18

SEÑOR PRESIDENTE.- Siempre en el entendido de intercambiar opiniones, deseo en el día de hoy plantear una pregunta que seguramente el contador Pascale podrá analizar, aunque no la responda enseguida. Concretamente, me gustaría saber cuál es la situación actual de funcionamiento del Banco Hipotecario -seguramente y a raíz de las medidas que se han adoptado es mejor que la que atravesaba hace unos años— y cuántos puntos de interés se podrían bajar para normalizar la situación de los deudores.

La situación actual del Banco Hipotecario que origina esta preocupación —esto sin entrar en la controversia de si el porcentaje es de 33% o 37%— refleja que hay un 40% de deudores que no pueden pagar. Es decir que los que realmente pagan son el 20% y lo están haciendo por aquellos que no pueden, por ellos mismos y por la capitalización que está haciendo esta institución.

Quizás ustedes no puedan contestar cuántos puntos al día de hoy se pueden bajar, porque esta es una variable a tener en cuenta para encontrar una solución. Digo esto en el entendido de que todos estamos de acuerdo en que aquella medida tomada en algún momento por el Banco Central del Uruguay, fue una decisión extrema que a nadie le agradaba y que es necesario corregir. Esta es la pregunta concreta que en algún momento nos gustaría se contestara a esta Comisión.

Por otra parte, en términos de exponer ideas, tenemos este nuevo proyecto de ley con el cual estoy de acuerdo porque está dentro de mi concepción que pueda haber libertad de créditos —no monopolios— y, al mismo tiempo podemos observar que el Banco Hipotecario del Uruguay está en una situación desastrosa para competir. En primer lugar, por el alto costo operacional que tiene este banco, lo que vuelve prácticamente imposible que pueda competir en igualdad de condiciones ya sea respecto a clientes, monedas e intereses. Lo único a favor que puede tener es que no pretende obtener grandes ganancias.

SEÑOR COURIEL.- ¿El señor Presidente estima que es bueno que el banco no tenga grandes ganancias?

SEÑOR PRESIDENTE.- En este momento las está obteniendo a

costa de una manifiesta línea antisocial por los créditos que otorga.

Por otro lado, observo que en estas circunstancias la apertura de esta línea de créditos por instituciones privadas, va a estar dirigida a un nivel de gente que tenga cierta capacidad de adquirir. También es cierto que las personas van a tener determinada seguridad jurídica mayor que la que tiene un cliente del Banco Hipotecario porque lo más dramático es que aquel que contrata con esta institución no tiene ninguna seguridad jurídica respecto a lo que va a pagar en el futuro. Para todo esto es necesario que en algún momento se apliquen correctivos porque estas condiciones lo tornan absolutamente inviable. Es más, aunque continúe dirigiéndose a una franja minoritaria, ésta va a buscar todos los medios para salir de ese condicionamiento que la obliga a estar negociando con el Banco Hipotecario. También creo que el mantenimiento de una operativa de esta clase —si bien aclaro que soy ampliamente partidario de la libertad de crédito y de que no exista monopolio en ese sentido— y la posición del Banco Hipotecario, por su dimensión y por la importancia que tiene en la economía nacional, sirven para que actúe como regulador. Eso es lo que está sucediendo actualmente en materia de seguros privados. Es decir que mientras el Banco estatal fije los topes a un nivel muy elevado, todo se hace más fácil para las empresas privadas porque siempre podrán estar en condiciones más ventajosas que las establecidas por esa institución.

Todo ello me hace pensar que existe un conjunto de circunstancias a tener en cuenta. Por ejemplo, en mi opinión la Ley N° 13.728 del Plan Nacional de Viviendas prácticamente ha caducado en su operativa y deberemos comenzar a analizar desde el punto de vista parlamentario algunas medidas sustitutivas. Si bien esto no tiene nada que ver con la temática propia del Banco Central, quiero decir que en el momento de tomar una decisión deberemos analizar cómo se solucionan estos problemas y cuáles son sus repercusiones.

El tercer aspecto que deseo destacar en este análisis es que, lamentablemente, están en juego personas de una condición social realmente delicada. Entonces, si bien podemos hablar de cómo se ha deteriorado la situación del

Banco Hipotecario, me parece que debemos buscar la manera de que continúe en condiciones de cierta rentabilidad para que estas personas no queden cautivas de esos créditos, realidad que desde el punto de vista social me parece muy deplorable.

Aclaro que deseaba exponer estos comentarios y que no pretendo que el señor Presidente del Banco Central me dé una respuesta que no pido, ni siquiera a título personal. Lo único que pretendo es que tenga en cuenta estos comentarios.

SEÑOR PASCALE.- Señor Presidente: hemos tomado debida nota de su exposición y, especialmente, del primer punto que mencionó, que es el que está vinculado más directamente con nuestras funciones. Quiero señalar que esta Comisión puede contar con la mayor disposición de nuestra parte y del Banco Central, a fin de disponer de toda la información que sea necesaria.

SEÑOR PRESIDENTE.- Seguramente vamos a contactarnos en otra oportunidad porque no creo que este tema haya sido agotado en el día de hoy.

Finalmente, sólo nos resta agradecer la presencia de los miembros del Directorio del Banco Central del Uruguay y sus asesores en lo que espero sea el inicio de un diálogo fluido para encontrar la mejor solución a estos problemas.

Se levanta la sesión.

(Así se hace. Es la hora 15 y 43 minutos).